

Jurisdiccion Del Escribano

JURISPRUDENCIA

Jurisdicción del escribano

Se confirma la resolución que

desestimó la impugnación formulada por los recurrentes de la diligencia efectuada por la escribana propuesta por el acreedor hipotecario. Buenos Aires, 31 de octubre de 2017.- VISTOS Y CONSIDERANDO: I. Vienen estos autos a la Alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 408 contra la resolución de fs. 406/407, en tanto desestimó la impugnación formulada por los recurrentes de la diligencia efectuada por la escribana propuesta por el acreedor hipotecario. El memorial obra a fs. 410/413 y fue contestado a fs. 424/425. II. Los apelantes se agravan de la decisión de grado por entender que la escribana designada a propuesta del acreedor debió haber sido designada por el juez de la jurisdicción donde se sitúa el inmueble hipotecado; también alegan que los domicilios donde se practicaron las diligencias no coincide con el bien individualizado en el mutuo en que se sustenta el trámite. III. Con relación al primer agravio cabe coincidir con el magistrado de grado en cuanto a que la jurisdicción del escribano propuesto por el acreedor hipotecario para llevar a cabo la comprobación del estado físico y de ocupación del inmueble gravado (arts. 79 de la ley 24.441 y 598, inc. 1, del Código Procesal), debe ser coincidente con la del juez que lo designa, de acuerdo con la salvedad establecida por la última parte del art. 6 de la ley 12.990 y en tanto en este supuesto el notario actúa en el carácter de auxiliar de la justicia y no en el ejercicio pleno de su función específica (CNCiv., Sala C, r. 207/325 del 13/03/997; í-d. Sala J, Expte. 71470/01, del 30/04/03). Sin embargo, como bien sostienen los recurrentes, cuando -como ocurre en el caso- el inmueble se encuentra en una distinta demarcación territorial, deberá requerirse al juez del lugar el otorgamiento de las facultades necesarias para allanar domicilio y requerir en su caso el auxilio de la fuerza pública mediante oficio a librase en los términos del convenio aprobado por la ley 22172 (conf. dictámenes de los Dres. Jaime Giralt Font, Lino E. Palacio y Eduardo Sirkin en Revista del Notariado, "Actuación Extraterritorial del Escribano. Ejecución hipotecaria. Ley 24441", n° 841, págs. 355 a 363). De modo que en la especie, la notaria designada a propuesta del acreedor no se encontraba legalmente autorizada para proceder a la verificación del inmueble ante la eventual oposición de los ocupantes o incluso frente a su ausencia o inexistencia pues en tal caso tampoco habría podido allanar la morada, como por otra parte así parece haberlo entendido por cuanto se limitó a colocar un ejemplar del acta en la entrada intimando la desocupación; intimación que resultaba en cualquier caso ineficaz si no habría podido comprobar previamente el estado de ocupación e individualizar a los eventuales ocupantes de la finca. De todos modos como la propia ejecutante solicitó que se realizara una nueva diligencia en debida forma, resultan abstractos a esta altura los restantes cuestionamientos de los ocupantes; máxime que el juez al disponer ahora la reiteración de la medida requirió la presentación de la planchuela catastral para corroborar que el lugar donde se realice la constatación y consiguiente intimación corresponda a las unidades funcionales indicadas en el mutuo hipotecario. No obstante cabe aclarar, en contra de lo sostenido en la providencia apelada, que no es el acreedor quién realiza personalmente la comprobación exigida por la ley sino el escribano designado, que debe dar fe de las circunstancias que exponga al respecto y verificar que el inmueble donde realice la diligencia coincide con el bien hipotecado descripto en el título con el que se promueve el trámite. Por lo expuesto, SE RESUELVE: Confirmar la resolución de fs. 406/7 con los alcances indicados en el considerando III. Las costas de Alzada se imponen en el orden causado, atento la forma en que se decide. Regístrese, notifíquese por secretaría a los interesados (fs. 410 y 424) en sus respectivos domicilios electrónicos (Ley 26.685 y Acordadas 31/11 y 38/13 CSJN), cúmplase con la Acordada 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y devuélvanse, encomendándose en la instancia de grado la notificación íntegra de la presente a la escribana designada en autos. Por hallarse vacante la vocalía n° 20 integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (Res. 707/17 de esta Excma. Cámara).

Carlos A. Bellucci María Isabel Benavente Carlos Carranza Casares

022584E